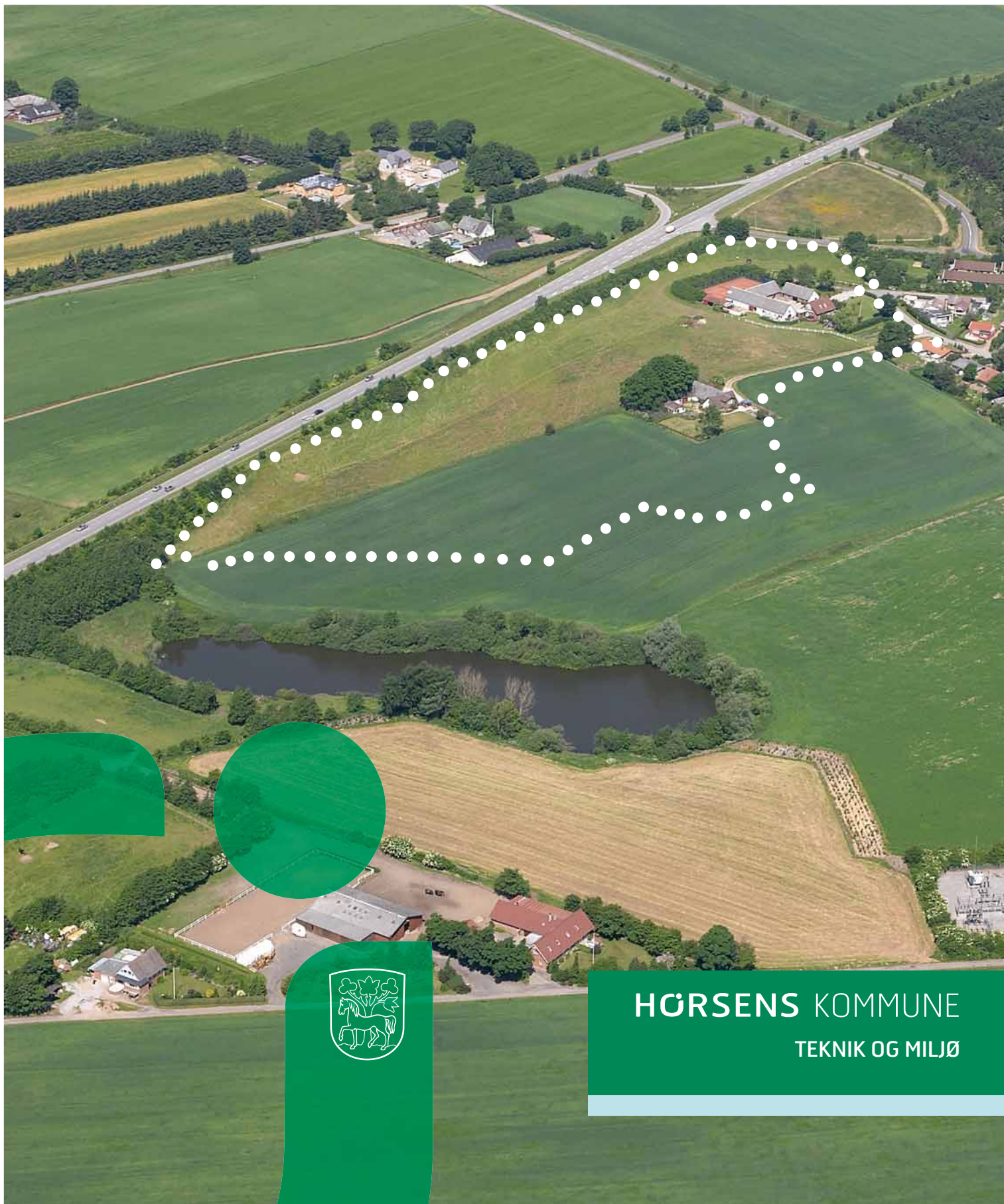


Egebjerg Bakke II

Lokalplan 11 - 2010, Egebjerg by



HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	4
Lokalplanens forhold til andre planer og love	14
Kommuneplanen	15
Eksisterende lokalplaner	15
Teknisk forsyning	15
Andre planer og love	15
Bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område- og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 6 Bebyggelsens udformning	19
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	20
§ 8 Trafikforhold	21
§ 9 Tekniske forhold	22
§ 10 Miljøforhold	22
§ 11 Fortidsminder	22
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	22
§ 13 Grundejerforening	22
§ 14 Skiltning	23
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen	23
§ 16 Tilladelser og dispensationer	23
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	23
§ 18 Påtaleret	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag	25
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	25
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	26
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	27
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	28

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Som led i den fortsatte udbygning af området ved Egebjerg Bakke, ønsker en privat investor nu områdets nordligste del lokalplanlagt til detailhandels- og erhvervsbyggeri. Dispositionsplanen for området kan ses på s. 7.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at

- del af lokalplanområdet overføres til byzone
- sikre anvendelsen af delområde 1 til detailhandel og liberalt erhverv og delområde 2 til beboelse
- lokalplan 5 - 2010 ophæves for området
- sikre at bebyggelsen udføres i mørke jordfarver, af hensyn til den landskabelige helhed ved Lille- og Store Hansted Ådal
- fastlægge boligbebyggelsens struktur til etagebebyggelse i form af punkthuse
- fastlægge at vejadgangen til området sker fra Rådvedvej og Gl. Kirkevej ved forlængelse af adgangsvejen i lokalplan 5 - 2010
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdets veje, stier og grønne- og rekreative



Områdets beliggenhed i Egebjerg.
© COWI

områder.

- sikre, at fællesfaciliteter er etableret inden boligernes ibrugtagen
- at området indrettes, så det tilskynder til leg og fysisk udfoldelse

Eksisterende forhold

Det samlede lokalplanområde er på ca. 4,5 ha. og er beliggende umiddelbart øst for Skanderborgvej og syd for Rådvedvej. Fra nord starter terrænet i en højde på 34 m over havet og bevæger sig knap 200 m mod syd i et nogenlunde fladt plateau. Herefter falder terrænet til 16 m over havets overflade, afbrudt midtvejs af et mindre plateau ud mod Skanderborgvej.

I området er der beliggende to ejendomme - Gl. Kirkevej 41 og 43, som ved lokalplanens realisering nedrives.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet vil blive opdelt i delområde 1 til detailhandels og erhvervsbyggeri og delområde 2 til boligbyggeri.

Bebyggelsesplanen generelt

Der er udarbejdet en overordnet dispositionsplan for hele området mellem Rådvedvej, Gl. Kirkevej og Skanderborgvej - se side 7, der dækker hele området indenfor såvel lokalplan 5



Blik fra Gl. Kirkevej mod lokalplanområdets nordlige del.
Fra venstre Gl. kirkevej 41, 43 og 31.
Foto: Horsens Kommune



Blik ud over lokalplanområdets nordøstlige del. Til højre Gl. kirkevej 43.
Foto: Horsens Kommune

- 2010, Egebjerg Bakke samt denne lokalplan. Dispositionsplanen tager udgangspunkt i de landskabelige og topografiske forhold. Denne lokalplan omfatter etape II. nedenfor er de to områder der er omfattet af denne lokalplan beskrevet.

Lokalplanens delområder

Delområde 1 - Detailhandel og Liberalt erhverv

Delområde 1 afgrænses som vist på kortbilag 2 - Eksisterende forhold. I delområdet gives der mulighed for butikker, benzinstation og kiosk og liberalt erhverv. Ankomsten til området sker via

Rådvedvej.

Benzinstationen placeres i områdets nordlige del, med let ind- og udkørsel til og fra området. Butikkerne placeres indenfor et markeret byggefelt i delområdet østlige del. Der etableres parkering ved henholdsvis erhvervsbebyggelsen og butiksbebyggelsen og langs adgangsvejen plantes et grønt bånd med opstammede træer. Bebyggelsens facader er indbydende og åbner op mod parkeringszonen og Skanderborgvej. Diverse vareaffaldsgårde og vareindleveringer placeres skjult bag bebyggelsen, der skærmes mod nabobebyggelse af et støjhegn placeret inde i et levende hegn.



Blik fra Rådvedvej ud over lokalplanområdets nordlige del. Til venstre Gl. kirkevej 43.
Foto: Horsens Kommune



Perspektiv af butiksbebyggelsen i delområde 1
Illustration: Ginneruparkitekter

Der kan opføres en eller flere erhvervs-/administrationsbygninger i 1-3 etager inden for et markeret byggefelt områdets vestlige del langs Skanderborgvej med eksponering mod denne. Arkitekturen vil være moderne og tidssvarende. Materialerne er beton, tegl, puds, glas, stål, træ og lette facadebeklædninger eller lignende kombineret i store klare og præcise former med et gennemtænkt sammenhængende arkitektonisk greb. Tagflader kan være flade eller skrående med sort pap, zink, tegl eller glas. Bebyggelsen fremstår farvemæssigt med facader i dæmpede mørke jordfarver og åbne glaspartier af hensyn til de landskabelige forhold og synligheden fra Store- og Lille Hansted ådal.

Delområde 2 - Boligbebyggelse, punkthuse

Delområde 2 afgrænses som vist på kortbilag 2 - Eksisterende forhold. På grund af en ændret

vejføring (se endvidere under Trafik) omfatter delområde 2 en del af området der er lokalplanlagt i lokalplan 5 - 2010. Denne lokalplan ophæver lokalplan 5 - 2010 for dette område.

Med placering af bebyggelsen tages der udgangspunkt i områdets kuperede topografi med lokalplanområdets højeste og laveste områder. Bebyggelsen er udlagt som enkeltstående bygninger uden nogen form for overgangszone mellem bebyggelsen og de markerede private udearealer og græstæppet. Herved opnås en stærk forbindelse mellem bebyggelse og landskab.

Bygningerne er placeret med jævn spredning så der skabes udblik og grønne områder mellem bygningerne. Bebyggelsen betjenes af to stamveje der snor sig blødt gennem området med respekt for landskabets kurver. Den sydlige stamvej har indkørsel fra Gl. Kirkevej og den nordlige fra Rådvedvej som forlængelse af adgangsvejen til butiks og erhvervsdelen. Der vil, hvor terrænet



Perspektiv af erhvervsbebyggelsen i delområde 1
Illustration: Ginneruparkitekter

tillader det, blive etableret delvis parkering under bygningerne. Der kan eksempelvis også etableres carporte delvist indarbejdet i landskabet. Det tænkes at bebyggelsens højde varierer fra 3-5 etager, inklusiv en eventuel penthouse etage. En eventuel penthouse etage vil blive trukket tilbage fra den øvrige facadelinje og virke som en naturlig afslutning af bygningen oppefter. Terrænets fald mod syd og øst tilstræbes understreget ved at bygningerne er højest op ad bakken, hvor man har udsigten og lavest i lavningen mod syd, hvor man har nærmiljøet og den tætte kontakt til den eksisterende sø i bunden af lokalplanområdet. Bebyggelsen fremstår farve-

mæssigt med facader i dæmpede mørke jordfarver og åbne glasparter af hensyn til de landskabelige forhold og synligheden fra Store- og Lille Hansted ådal. Der vil fra boligerne være mulighed for private udeophold på altaner. De grønne arealer mellem bygningerne vil være offentligt tilgængelige og forsynes med opholdsarealer, mødeog aktivitetssteder. Der udlægges offentligt tilgængelige stier i terrænet der forbinder de forskellige områder.

Planen giver mulighed for et fælleshus i området, der kan fungere som festlokale eller medborgerhus. Fælleshuset kan være 1-2 etager samt evt. tagterrasse og skal i arkitekturen være i harmoni



Perspektiv af etagebebyggelsen indefra delområde 2
Illustration: Ginneruparkitekter

med områdets øvrige bebyggelse. Den samlede bebyggelse i området fremstår som én sammenhængende enhed med harmonerende arkitektonisk udtryk, farve og materialevalg. Alternativt kan punkthusbebyggelsen fremstå som én sammenhængende enhed med et harmonerende bygningsmæssigt udtryk, men med en arkitektonisk variation i farve og materialevalg.

Arkitekturen tænkes som modernistisk bebyggelse af arkitektonisk høj kvalitet. Materialerne kan være beton, tegl, puds, glas, stål, træ og lette facadebeklædninger eller lignende kombineret i store klare og præcise former med et gennemtænkt sammenhængende arkitektonisk greb. Tagflader kan være flade eller skrående med sort pap, zink, tegl eller glas. Der er mulighed for at indarbejde tiltag til vedvarende energi som solfangere eller solceller i facadearkitekturen. Alternativt kan man gennem facadearkitekturen

forberede for en senere etablering.

Bebyggelsens visuelle påvirkning

Området er miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-21.

Miljøvurderingen siger om området, at "De foreslåede boligområder har ud fra en landskabelig betragtning en fornuftig placering, idet byen herefter fortsat fremstår samlet og velafgrænset i forhold til det omgivende landskab og eksisterende vejstrukturer..." og videre "Den sydlige halvdel af de to områder indgår i det særligt værdifulde landskab, der er udpeget omkring tunneldalen syd/sydvest for byen. Områderne ligger i det skrånende terræn, der på dette sted afgrænser tunneldalen og morænebakken. Det er vigtigt, at disponering, udbygning og afgrænsning af disse områder sker med væsentlige hensyn til, hvordan boligområdet vil opleves fra tunneldalen, således at landskabsoplevelsen ikke forringes..."



Dispositionsplanområdet Egebjerg Bakke
Illustration: Ginneruparkitekter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke blev der på foranledning af Teknik og Miljø udarbejdet omfattende visualiseringer af forskellige alternativer for at belyse, hvordan den samlede bebyggelse i dispo-

sitionsplanområdet vil opleves fra tunneldalen, således at landskabsoplevelsen ikke forringes. Disse blev vist i forslaget til lokalplan 5 - 2010. Visualiseringerne omfattede hele dispositionsplanområdet og altså ikke kun det daværende eller



Blik over delområde 1 til butikker og erhverv
Illustration: Ginneruparkitekter



Dispositionsplan for *hele* området Egebjerg Bakke
Illustration: Ginneruparkitekter

nuværende lokalplanområde. Disse visualiseringer dannede baggrund for vurderingen af bebyggelsens omfang (højde) og udseende (farveholdning) indenfor dispositionsplanområdet.

Visualiseringerne viste med tydelighed at en bebyggelse i hvid (eller meget lys farve) ikke ville være acceptabel i forhold til påvirkning af det store landskab omkring Store Hansted Ådal eller fra det mindre omkring Lille Hansted Ådal. Set på afstand ville bebyggelsen ganske enkelt blive for synlig og dominerende. Denne lokalplan fastlægger derfor, i lighed med lokalplan 5 - 2010, at bebyggelse skal opføres i mørke jordfarver, hvilket vil få bebyggelsen til at falde i med landskabets farver.

Vedrørende etageantal kunne Teknik og Miljøsefter en vurdering konkludere, at der fra afstand betraget ikke var nævneværdig forskel på bebyggelse i op til 3 etager eller i op 5 etager. Bebyggelse i 5 etager vurderedes ikke at virke dominerende eller negativt på landskabsoplevelsen og vil kun blive tilladt langt fra eksisterende åben-lav bebyggelse. Samtidig bevares horisontlinien - dvs. den linie som bebyggelse eller beplantning samlet set har mod himlen. I nærværende lokalplan fastsættes en maks. byggehøjde for detailhandelsbyggeri på 1 etage og for erhverv på 3 etager. For boligbebyggelse i delområde 2 fastsættes en varieret byggehøjde, dog maks. 5 etager

Trafik

Området trafikbetjenes delvist fra Rådvedvej og delvist fra Gl. Kirkevej ved Egevejs udmunding. Delområde 1 til detailhandel og liberalt erhverv samt de nordligste bolig punkthuse trafikbetjenes fra Rådvedvej. Bolig punkthusene i lokalplanområdets sydlige delområde 2 trafikbetjenes fra Gl. Kirkevej ved Egevejs udmunding. Denne deling er en ændring i forhold til den dispositionsplan, der lå til grund for lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke, hvori hele boligområdet blev trafikbetjent fra Gl. Kirkevej. Herved reduceres den fremtidige trafik på Gl. Kirkevej med ca. en fjerdedel.

Der er lagt op til at stamvejene følger landskabets bevægelser. Fra stamvejene forsynes butikker og liberalt erhverv og de enkelte punkthuse. Se iøvrigt ovenstående afsnit om bebyggelsesplanen og delområderne.

Cykelparkering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om antallet af cykelparkeringspladser i forbindelse med butiks og erhvervsbyggeri. Derudover er der bestemmelser om at antallet af cykelparkeringspladser i konstruktion (eksempelvis i cykelkælder, cykelskure eller lign.) i etagebebyggelse som minimum skal være lig antallet af rum i boligerne.

Stier

Stier anlægges i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Stier i delområde 1 og 2 skal befæstes og belyses. For at skabe en sammenhæng mellem stier i delområde 1 og 2 og til området omkring søen syd for lokalplanområdet skal stier fra delområde 1 og 2 og ned til søen ikke belyses.

Rekreative arealer

Lokalplanområdet vil omfatte store rekreative, grønne arealer - særligt i kraft af nærheden til området omkring søen i områdets sydlige del. Også området mellem punkthusene udlægges til et sammenhængende græsklædt grønt areal, der beplantes og udstyres med forskellige aktivitetsmuligheder og mødesteder. Regnvandsbassiner i området udføres som naturlige vandhuller med tilhørende beplantning (siv) og med blivende vandspejl. Regnvandsbassiner indgår således som en naturlig del af de rekreative arealer. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at plante træer for tæt på regnvandsbassiner på grund af nedfaldne blade der efterfølgende skal oprensnes. Nedenstående afsnit er påkrævede ved politisk beslutning.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Der skal arbejdes med at styrke sundhed og fællesskab indenfor boligområdet, for derved at sikre



Legeredskab i Folkeparken, Brædstrup
Foto: Horsens Kommune

optimale livsbetingelser for alle indbyggere. Dette skal gøres ved at etablere mødesteder udendørs og gerne indendørs i form af fælleshuse. I udformningen af fællesarealer og grønne områder såvel som vejarealer, hvor reglerne herfor muliggør dette, skal der arbejdes med kreative løsninger, der kan tilgodese dette behov.

I de grønne områder i delområde 2 skal der derfor anlægges et antal opholdsarealer forstået som møde- og aktivitetssteder i form af mindre træningspavilloner, boldbaner, legearealer, bordbænke, aktivitetszoner af forskellig slags - eksempelvis til idræt eller kulturaktiviteter. Alt dette skal indpasses i helheden.

Naturlige elementer som eksempelvis beplantning og regnvand samt allerede forekommende anlæg, som eksempelvis boligveje eller hastighedsdæmpende foranstaltninger, skal bruges så de stimulerer børns nysgerrighed, leg og fysiske aktivitet. De nære omgivelser skal udformes på en måde der giver næring til fantasi og muligheder for forskellige aktiviteter. Udenoms- og vejarealerne skal tilrettelægges, så børn - og voksne i højere grad benytter disse, med de fordele



Træningspavillon ved Skive
Foto: Horsens Kommune

dette har for sundhed og livskvalitet og for områdets generelle attraktion.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal betragtes som en ressource. I processen med at forsinke regnvandet og lede det væk opstår der muligheder, der helt åbenlyst kan inspirere til leg og fysisk aktivitet. Hvor det er muligt, skal der etableres åbne vandrender i stedet for at bortlede vandet i nedgravede regnvandsrør.

Disse vandrender kan sno sig gennem området for at ende i et regnvandsbassin - undervejs med små vandfald. Det er intentionen at den lokale håndtering af regnvand så vidt muligt skal ske synligt i åbne vandrender. Regnvandsbassiner placeres i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan. Regnvandsbassiner vil blive udført som naturlige vandhuller med blivende vandspejl og evt. med overfladisk afstrømning.

Beplantning

Beplantning i delområde 1 udføres i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan. Beplantningen udføres dels som træer langs adgangsvejen og dels som beplantning mellem p-båse på butikkernes p-arealer. Der skal her plantes 1 træ for hver 8 p-båse fordelt mellem disse og ikke kun langs parkeringsarealernes kant mod omgivelserne.

Beplantningen i delområde 2 udføres som parkbeplantning med solitære træer eller samlet i grupper på eksempelvis 2-6 træer på et underlag af græs. Omkring aktivitetszoner og mødesteder kan der tillige plantes buske. De grønne, rekreative arealer i delområde 2 skal sammen med de tilstødende arealer indenfor lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke fremstå som et samlet hele. Den mere plejede parkbeplantning skal glide over i et mere naturpræget område ved søen.

Arealforbrug

Med en forventet bebyggelsesprocent mellem 35 og 40 i begge delområder og op til ca. 124 boliger, er der tale om en god udnyttelse af arealressourcen.

Bæredygtighed

Energiforbrug

I forhold til energiforbrug fastlægges det at boligbebyggelse i lokalplanområdet skal opføres som energiklasse 1. byggeri. Begrebet energiklasse 1. knytter sig til det til enhver tid værende bygningsreglement. Dette er de seneste år strammet kraftigt op, hvad angår energiforbrug og i de kommende år vil det blive strammet yderligere. Der gives i lokalplanen mulighed for at anvende solfangere og solceller integreret i bygningernes udformning og arkitektur. Etableres der solfangere eller solceller vil dette blive modregnet i bygningens energiregnskab. Det vil betyde lave bygningsmæssige omkostninger ved anlæg af vægge, vinduer og isolering m.v., hvilket så kan være med til at betale for anlægget af solfangere og/eller solceller i stedet. Alt i alt vil det betyde, at området på sigt kan forsynes med miljørigtig og kollektiv opvarmning altilmest solcellerne fortsat vil forsyne ejerne med miljørigtig el.

Hvis der ikke etableres solfangere eller solceller ved bygningernes anlæg, vil der alternativt kunne forberedes for en senere montering af disse. Solceller forventes at blive økonomisk konkurrencedygtige med andre ikke-støttede energiformer omkring 2015.

Andre bæredygtighedsaspekter

Tæt bebyggelse, og særligt når den er nær andre faciliteter, er altid mere bæredygtig end mere spredt bebyggelse. Særligt grundet mindre transportarbejde og bedre arealudnyttelse, men også faktorer som mindre anlæg og vedligehold af eksempelvis veje og rørføringer, spiller ind.

I området for denne lokalplan bliver der mulighed for at opføre fælleshuse. Der er også krav om diverse legepladser, mødesteder, træningspavilloner m.v. Det naturlige terræn er i udstrakt grad fremhævet og bevaret. Hele området bliver også gjort langt mere tilgængeligt end tilfældet er idag. For at sikre sig mod at bebyggelsen vil få en negativ påvirkning af det store landskab omkring Hansted Ådal indeholder lokalplanen bestemmelser - i lighed med lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke, der skal sikre, at bebyggelsen "falder i" med det omgivne landskab og naturens farver.

Alt i alt vurderes lokalplanområdet som meget bæredygtigt. Dette når der ses på så forskellige faktorer som energiforbrug, arealforbrug, transport, den visuelle påvirkning af landskabet, det sociale og det rekreative.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er idag omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.06.E.13 der udgår, samt del af HR.06.B.18.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg 8 - 2010, Egebjerg Bakke II til kommuneplan 2009-21.

Område HR.06.E.13

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål; service og forretningsvirksomhed, håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed.

Rammeområdets nordlige del er en del af Bymidteafgrænsningen for Hansted-Egebjerg.

Område HR.06.B.18

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål; etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål.

Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2009 - 21 fastsat en samlet udbygningsramme for detailhandel for Bymidten Hansted - Egebjerg i perioden 2009 - 21 på 2.500 m². Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker samt udlæg i gældende lokalplaner.

Der er idag placeret en mindre Daglig Brugs i Egebjerg indenfor bymidteafgrænsningen. Denne nedlægges evt. i forbindelse med butikbyggeri indenfor nærværende lokalplanområde, da butikkens størrelse er utidssvarende og vanskeligt kan udvides på den nuværende lokalitet. Nedlægges Daglig Brugsen kan kvadratmetrene herfra overføres til nærværende lokalplanområde. Indtil den eksisterende Daglig Brugs nedlægges kan der dog kun etableres 1.887 m² indenfor lokalplanområdet

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Byområde	Hansted-Egebjerg Bymidte
Udbygningsramme 1/1 2010	1.887 m ²
Aktuel Udbygningsramme	1.887 m ²
Forbrug af Udbygningsramme	1.887 m ²
Resterende Udbygningsramme	0 m ²

Der kan etableres 1.887/2.500 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Dagligvarebutikker kan have en maks. størrelse på 2.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Udvalgswarebutikker kan have en maks. størrelse på 500 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Særlig værdifuldt landskab

Den syd-vestlige del af delområde 2 er beliggende i Særligt værdifuldt landskab. Kommuneplanens mål for beskyttede landskaber er, at landskaber, der i kraft af dramatik, mangfoldighed, monoton, særligt geologisk eller kulturhistorisk indhold besidder en væsentlig æstetisk-, rekreativ-, eller fortælle-mæssig værdi skal beskyttes.

Landskabsværdierne skal forøges gennem landskabsplanlægning og plejetiltag. Befolkningens adgang til de værdifulde landskaber skal forbedres bl.a. via anlæg af stier og opholdsarealer samt information. Endvidere står der i kommuneplanens retningslinjer for de værdifulde landskaber at disse som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri eller anlæg tillades på grund af væsentlig samfundsmæssig betydning, fordres høj arkitektonisk kvalitet og samspil med landskabet.

Det er Horsens Kommunes vurdering at lokalplanen på linje med den tidligere vedtagne lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke, tilgodeser alle de nævnte målsætninger og retningslinjer. Bebyggelsen opføres af landskabelige hensyn i mørke jordfarver. Bebyggelsestypen (etagehuse) og bebyggelsens placering fremhæver det stedlige terræn og skaber store åbne områder mellem bebyggelsen. Det sikres tillige at de mere plejede grønne landskaber glider sammen med de naturprægede landskaber omkring søen umiddelbart

syd for lokalplanområdet. Afstanden mellem bebyggelse og sø svarer til omkring 3 gange den maksimale forventede bygningshøjde her og vurderes ikke at ville påvirke dyrelivet omkring søen væsentligt. Var området blevet udbygget med fritliggende parcelhuse var landskabet blevet delvist udvisket og adgangen væsentligt formindsket. Lokalplanen imødekommer den, i forbindelse med Kommuneplan 2009-21 udarbejdede miljøvurderings anbefalinger vedr. landskabs- og naturforhold, og vil samlet set højne naturindholdet samt øge tilgængeligheden og de rekreative kvaliteter i området.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke der med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for området.

Teknisk forsyning

- Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S
- Regn- og spildevand skal separeres. Området er omfattet af spildevandsplanens tillæg nr. 31. Afledninger af såvel regn- som spildevand ønskes samlet i lokalplanområdets syd-vestlige hjørne. Regnvand kan alternativt nedsives.
- Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet for EnergiMidt.

Andre planer og love

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering har

Teknik & Miljø vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Områdeklassificering - jordforurening

Ifølge jordforureningsloven kan der ske kortlægning på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.
- Vidensniveau 2: Hvis der er konstateret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser ved analyser af jordprøver.

Jord i byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede, men kan undtages fra klassificeringen af Horsens Kommune, hvis der er viden om, at området ikke er lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområdets bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata.

Lokalplanforslagsområdet har tidligere været agerjord og der er ingen kendskab til kilder i området der kan have forårsaget jordforurening. Derfor planlægges området undtaget fra områdeklassificeringen.

Jordforurening - forureningskortlægning

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

Servicestation

Etablering af servicestation med vaskehal samt tankanlæg til benzin- og dieselsalg kræver en tilladelse fra Horsens Kommune. Vaskehaller reguleres efter Miljø- og Energiministeriets bek. 922 af 05/12 1997 om miljøkrav i forbin-

delse med etablering og drift af autoværksteder m.v. Tankstationer reguleres efter Miljø- og Energiministeriets bek. 555 af 09/06 2001 om forebyggelse af jord- og grundvandsforurening fra benzin- og dieselsalgsanlæg samt Miljøministeriets bek. 259 af 23/03 2010. Bek. om indretning, etablering og drift af olietanke, rør-systemer og pipelines.

Trafikstøj

Området ligger indenfor kommuneplanens fælles planlægningszone for støj. Efter retningslinjen herfor, må arealet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Teknik og Miljø har som vejmyndighed givet principielt tilsagn om at der kan opsættes støjskærm på vejarealet ved Skanderborgvej efter Teknik og Miljø's anvisninger. Støjskærmens placering og udformning skal godkendes af vejmyndigheden. Udgifter til etablering af denne støjskærm afholdes af udvikleren af lokalplanområdet. Vedligeholdelse af støjskærmen påhviler efterfølgende områdets grundejerforening ligesom denne vil skulle afholde de udgifter, der vil være forbundet med fjernelse og genetablering af støjskærmen som følge af en eventuel vejudvidelse af Skanderborgvej. Disse forhold vil blive tinglyst.

Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på boligområder kan overholdes med den foreslåede støjskærm. Lokalplanen indeholder flere bestemmelser, der sikrer en overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, såvel indendørs i boligerne som på udendørs opholdsarealer og som en forudsætning for ibrugtagning af beboelse i lokalplanområdet.

Støjgrænserne er til forskel fra tidligere angivet som L_{den} , der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

Støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og

opholdsrum er L_{den} 46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5s.

Udbygningsaftale om infrastruktur

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har grundejeren af lokalplanområdet overfor Horsens Kommune tilkendegivet at han ønsker at finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet og standard, end de planlagte kommunale løsninger. Nærmere bestemt ønsker grundejeren en tilslutning til Skanderborgvej i form af en rundkørsel til erstatning af det eksisterende hankanlæg.

Der foreligger således et udkast til udbygningsaftale.

Lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har ingen sammenhæng med udbygningsaftalen. Lokalplanområdet ville med andre ord ikke have været disponeret anderledes eller bestemmelserne have haft en anden ordlyd med bibeholdelsen af det eksisterende trafik anlæg.

Bymiljø

Området er i kommuneplanen udlagt til butikker som en del af bymidten for Hansted - Egebjerg. Der er idag placeret to gårde i området. Disse nedrives. Eksisterende boligbebyggelse ved Gl. Kirkevej skærmes visuelt og støjmæssigt fra den nye butiksbebyggelse ved etablering af støjskærm med et foranstående levende hegn. Butikkerne, der opføres i en etage ca. 25 m fra eksisterende boligbebyggelse, vurderes dermed ikke at ville genere den eksisterende boligbebyggelse væsentligt.

Lokalplanområdet er idag i jordbrugsdrift og dermed ikke rekreativt tilgængeligt. Strukturen i lokalplanen lægger op til store offentligt tilgængelige rekreative områder og i direkte forbindelse med butikkerne til mindre torvedannelser på den solfyldte vestlige indgangsside.

Trafikalt set betjenes butiksområdet fra

Rådvedvej, hvorfor den del af trafikken der ikke har erinde i Egebjerg helt kan køre udenom. For den resterende trafik gælder, at der idag allerede er placeret en mindre dagligvarebutik i bymidten.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt i hele lokalplanområdet. Landbrugspligten forudsættes ophævet for området, jf. landbrugslovens bekendtgørelse nr. 305 af 26.03.2010. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Zoneforhold

Lokalplanområdets delområde 1 samt omkring halvdelen af delområde 2 er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den del af delområde 1 og 2, der er beliggende i landzone til byzone.

Arkæologi

Der findes på arealet en registrering af en overpløjet gravhøj, sb. 90 Hansted sogn. Højen er lokaliseret blandt andet ud fra et gammelt vejkort, hvor der var en høj-signatur på det pågældende sted. Området ligger i øvrigt topografisk oplagt for både bebyggelse og grave, sydvendt og nær den gamle fjord og de eng- og fugtigbundsområder, som har ligget herved. På arealet lige sydøst for lokalplanområdet har museet i 2007 lavet en forundersøgelse og derved konstateret spor af aktivitet, formentlig fra bronze- eller jernalder. Der var dog ikke substans nok i det fundne til at det udløste en egentlig udgravning på stedet.

Horsens Museum anbefaler, at der foretages arkæologiske forundersøgelser på arealet forud for eventuelle anlægsarbejder.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- at del af lokalplanområdet overføres til byzone
- sikre anvendelsen af delområde 1 til detailhandel og liberalt erhverv og delområde 2 til beboelse
- lokalplan 5 - 2010 ophæves for området
- sikre at bebyggelsen udføres i mørke jordfarver, af hensyn til den landskabelige helhed ved Lille- og Store Hansted Ådal
- fastlægge boligbebyggelsens struktur til etagebebyggelse i form af punkthuse
- fastlægge at vejadgangen til området sker fra Rådvedvej og Gl. Kirkevej ved forlængelse af adgangsvejen i lokalplan 5 - 2010
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdets veje, stier og grønne- og rekreative områder.
- sikre, at fællesfaciliteter er etableret inden boligernes ibrugtagen
- at området indrettes, så det tilskynder til leg og fysisk udfoldelse

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter matr. 6c samt del af 5d, Egebjerg by, Hansted samt alle matrikler udstykket heraf. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikulære forhold.
- 2.02 Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres delområde 1 og den del af delområde 2, der er beliggende i landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2.
- 3.02 Anvendelsen af delområde 1 fastlægges til detailhandel og let erhverv. I delområ-

de 1 kan lokaliseres virksomheder med en miljøbelastning svarende til miljøklasse 1 – 2 samt en enkelt servicestation med benzin- og dieselsalg, autovask m.v.

- 3.03 Anvendelsen af delområde 2 fastlægges til etageboliger i punkthusbebyggelse, med tilhørende installationer, fælleshus for området, fælles faciliteter, fælles grønne arealer og regnvandsbassiner.
- 3.04 Der er offentlig adgang til lokalplanområdets veje, stier og grønne- og rekreative områder.
- 3.05 Inden for delområde 2 må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne, både og lignende.

§ 4 Udstykninger

Intet under dette punkt.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Eksisterende byggelinje for Skanderborgvej på 20 m fra vejmidte plus højde- (1,5 gange højdeforskellen) og pas-sagetillæg (min. 1 m) skal overholdes.
- 5.02 Det naturlige terræn skal søges bevaret og terrænreguleringer minimeret. Kun omkring bygninger, adgang, regnvandsbassiner samt ved anlæg af veje og parkering må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter, skal godkendes af Teknik og Miljø.

Særskilt for delområde 1 gælder:

- 5.03 Den maksimale bebyggelsesprocent for delområde 1 er 45.
- 5.04 Bebyggelse, servicestation undtaget, skal placeres indenfor de, på kortbilag 3 - Fremtidige forhold viste byggefelter. Servicestation placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 5.05 Vareindlevering og tilkørsel skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

- 5.06 Byggeri til detailhandel må maks. opføres i 1 etage med en maks. bygningshøjde på 6,5 m regnet fra det højeste terrænpunkt i bygningens fodaftryk.
- 5.07 Byggeri til erhverv må maks. opføres i 3 etager med en maks. bygningshøjde på 12 m regnet fra det højeste terrænpunkt i bygningens fodaftryk.
- 5.08 Der kan maks. etableres 1.887 m² bruttoetageareal til butiksmål i delområde 1. Såfremt eksisterende butiksområde indenfor bymidteafgrænsningen for Hansted-Egebjerg nedlægges, kan disse tillige etableres indenfor delområde 1, dog i alt maks. 2.500 m² bruttoetageareal til butiksmål.
- 5.09 Dagligvarebutikker må have en maks. størrelse på 2.000 m² bruttoetageareal til butiksmål. Udvalgsvarebutikker må have en maks. størrelse på 500 m² bruttoetageareal til butiksmål.

Særskilt for delområde 2 gælder:

- 5.10 Den maksimale bebyggelsesprocent for delområde 2 er 40.
- 5.11 Etagehuse kan opføres i det på kortbilag 4 - Illustrationsplan angivne etageantal, dog maks. 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m regnet fra det højeste terrænpunkt i bygningens fodaftryk, jf. dog § 5.15. Trappe- og elevatorårne og lign. kan overskride denne bygningshøjde. Etagehuse skal placeres i overensstemmelse med Kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 5.12 Fælleshuse i delområde 1 og 2 kan opføres i forbindelse med anden bebyggelse eller solitært i op til 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 8 m regnet fra det højeste terrænpunkt i bygningens fodaftryk.
- 5.13 I delområde 2 kan der opføres 9 etagehuse placeret i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 5.14 Mellem etagehuse i delområde 2 og tæt-lav beboelse indenfor lokalplan 5 - 2010,

Egebjerg Bakke skal forholdet mellem højde og afstand være som min. 1:1,5 regnet på baggrund af etagehusets højde fra det højeste terrænpunkt i bygningens fodaftryk.

- 5.15 Indenfor 80 m fra søen må etagehuse maks. opføres i 3 etager.
- 5.16 Indenfor 30 m fra søen må der ikke placeres nogen form for byggeri eller anlæg, terrasser og haver inklusive.

§ 6 Bebyggelsens udformning

- 6.01 Bebyggelse i delområde 2 skal opføres i energiklasse 1.
- 6.02 Bebyggelse skal udføres i dæmpede, mørke jordfarver. Hvid, knækket hvid og lignende lyse farver må ikke anvendes til facader.
- 6.03 Bebyggelse skal opføres med fladt tag eller ensidig taghældning.

Særskilt for delområde 1 gælder:

- 6.04 For at sikre indblik til området, må erhvervsbebyggelse ikke opføres som én ubrudt bygningskrop mod Skanderborgvej, men skal opføres som flere separate bygningskropper med min. 20 m imellem hver og i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 6.05 Vareindlevering og tilkørsel skal udformes i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

Særskilt for delområde 2 gælder:

- 6.06 Etagehuse skal opføres som punkthusbebyggelse.
- 6.07 Den samlede etagehusbebyggelse i delområde 2 skal fremstå som én sammenhængende enhed med harmoniserende arkitektonisk udtryk, farve og materialevalg. Alternativt kan bebyggelsen fremstå som én sammenhængende enhed med et harmoniserende bygningsmæssigt udtryk, men

- med en arkitektonisk variation i farve og materialevalg.
- 6.08 Eventuelle penthouse lejligheder skal trækkes min 2 m tilbage fra øvrig facadekant.
- 6.09 Fælleshus i delområde 1 og 2 skal afspejle bygningsudtrykket i delområdets øvrige bebyggelse.
- 6.10 Alle lejligheder i etagebebyggelse etableres med privat altan eller mindre terrasse.
- 6.11 Der kan etableres tagterrasser.
- 6.12 På facader og tage kan der etableres, eller forberedes etablering af, solfanger- og eller solcelleanlæg. Disse skal integreres i arkitekturen.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

- 7.01 De grønne områder i delområde 1 og 2 skal indrettes, så de tilskynder til leg og fysisk udfoldelse.
- 7.02 Ubebyggede arealer i delområde 1 og 2 skal plejes efter en samlet plan udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i § 7. Der ses gerne én samlet plejeplan for hele området Egebjerg Bakke eller at disse samstemmes.
- 7.03 Træer (beplantning ved støjhegn undtaget) skal plantes i min. str. 14-16 (stammens omkreds i cm målt 1 m over terræn) og med opbinding med min. 1 stok i min. 3 år. Knækkede træer, og træer der er udgået, syge eller lign. erstattes ved genplantning.
- 7.04 Hegnsbeplantning langs Skanderborgvej skal bevares.

Særskilt for delområde 1 gælder:

- 7.05 Langs adgangsvejen skal der i begge sider anlægges plantebede med en bredde (øst-vest) på min. 4 m. I disse plantebede skal der min. for hver 5 m (ind- og udkørsler fraregnet) plantes et lindetræ (*Tilia platyphyllos* 'Ørebro') i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

- 7.06 Mellem butiksbebyggelse, servicestation med vaskehal og nabobebyggelse ved Gl. Kirkevej skal der opføres et støjhegn i en højde der sikrer overholdelsen af støjpåvirkning af boligområder, jf. § 7.07, § 10 og § 15. I støjhegnet skal der udføres en sluse, som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan, der sikrer adgang mellem Gl. Kirkevej og butiksområdet for gående og cyklende, jf. § 15.
- 7.07 Foran støjhegnet beskrevet i § 7.06 og mod nabobebyggelse skal der etableres en beplantning af træer og buske, der helt vil skjule støjhegnet. Beplantningen etableres i et 5 m bredt beplantningsbælte og skal bestå af 3 planterækker med mellem 75 cm og 1 m mellem planterne og 1,5 m mellem rækkerne, jf. § 15.

Særskilt for delområde 2 gælder:

- 7.08 Det grønne område mellem bygningerne i delområde 2 skal fremstå som ét samlet område der fremhæver det stedlige terræn.
- 7.09 Delområde 2 skal fremstå med et parkliggende præg. Overgangen mellem delområde 2 og delområde 3 i lokalplan 5 - 2010 skal udføres som en blød, glidende overgang.
- 7.10 Træbeplantning i delområde 2 skal udføres som solitære træer eller i grupper (ikke allé beplantning). Træer må ikke hindres i at nå deres fulde, naturlige højde.
- 7.11 Der skal plantes min. 1 træ pr. 750 m² areal i delområde 2. Træsarter skal være en blanding af Eg, bredbladet røn (*Sorbus latifolia* 'Atro') og stedvist langs stamvejen fyldblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena').
- 7.12 Ved etagehusbebyggelse må der ikke etableres afgrænsning omkring de private udendørs opholdsarealer på terræn, i form af faste hegn eller beplantning. Mindre private terrasser ved stuelejligheder

- der er dog undtaget ligesom lokal støjafskærmning, hvis denne er nødvendig.
- 7.13 Der skal i delområde 2 etableres min. 3 aktivitetszoner i form af legepladser, sportsbaner, træningspavilloner og mødesteder jævnt fordelt i det grønne område, jf. § 10.01 og § 15.02.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Veje udlægges som private veje og/eller private fællesveje.
- 8.02 Delområde 1 og boligerne i den nordlige del af delområde 2 vejbetjenes fra Rådvedvej i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Øvrige boliger i delområde 2 vejbetjenes fra Gl. Kirkevej ved forlængelsen af stamvejen fra området omfattet af lokalplan 5 - 2010 og i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 8.03 Stamveje udlægges i min. 10 m. med en asfalt kørebane med en bredde på mellem 5,5 og 6 m og med gadebelysning. Evt. åbne vandrender er ikke en del af kørebanen. Evt. kantbegrænsning skal udføres i granit. Stamveje anlægges som stillevej (40 km/t).
- 8.04 Indkørsel fra Rådvedvej placeres og udføres efter anvisning fra Teknik og Miljø, Horsens Kommune.
- 8.05 Fortove langs stamvejen fra Rådvedvej anlægges i min. 1½ m bredde i stamvejens vestlige side som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 8.06 Fortove langs stamvejen fra Gl. Kirkevej anlægges i min. 1½ m bredde i stamvejens sydlige/østlige side som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Der kan etableres parallelparkering udenfor kørebanearealet i stamvejens vestlige/nordlige side i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 8.07 På parkeringsarealer, vendepladser, stier, mindre torve, pladser og lignende kan anvendes belægningssten med et kvadratisk eller rektangulært udseende. Eksempel herpå kan være Optiloc Classic. På parkeringsarealer i delområde 2 kan desuden anvendes græsarmering.
- 8.08 I det omfang det er nødvendigt, skal vandafledning fra vejarealer foregå i grøfter eller synlige vandrender. Stedvist kan riste anvendes.
- 8.09 Der anlægges min. 1 P-plads pr. 25 m² butiksareal og 1 P-plads pr. 50 m² erhvervsareal. Der anlægges min. 1 P-plads pr. bolig og der udlægges 0.5 ekstra. P-pladser til etageboliger indarbejdes så vidt muligt i det enkelte etagehus eller, hvor terrænet tillader det, kan der etableres carporte delvist indarbejdet i landskabet.
- 8.10 Der kan maks. anlægges 2 p-pladser pr.bolig.
- 8.11 Parkering på terræn skal søges begrænset mest muligt. Ved etablering af parkering på terræn, skal der tages vidtgående hensyn til det naturlige terræn.
- 8.12 For hver etagehus anlægges cykel P-pladser i konstruktion (kælder, cykelskur eller lign.) som min. svarer til antallet af værelser i lejlighederne .
- 8.13 I delområde 1 og 2 udlægges stier i 5 m bredde i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Stier befæstes i min. 2 meters bredde med en fast belægning som asfalt eller belægningssten og belyses. Stier fra stamvej i delområde 2 og til søen umiddelbart syd for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan, skal ikke belyses.
- 8.14 Vej- og sti belysning udformes som parkbelysning efter Horsens Kommunes designmanual. Belysningen skal etableres samtidig med byggemodningen.
- 8.15 Drift og vedligehold af veje, stier og åbne vandrender påhviler grundejerforeningen. Med hensyn til retningslinier for vedligehold af veje og stier henvises til lov om private fællesvejes

regler herom. Bestemmelsen gælder også vintervedligeholdelse.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.01 Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 9.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.
- 9.03 Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Vand A/S og Teknik og Miljø. Regn- og spildevand skal separeres og regnvand skal forsinkes efter aftale med Horsens Vand A/S og Teknik og Miljø. Alternativt kan regnvand nedsives, hvis de geotekniske forhold tillader det. Skal regnvand nedsives skal det ske efter anvisning fra Horsens Vand A/S og Teknik og Miljø.
- 9.04 Der kan etableres de til området nødvendige regnvandsbassiner i delområde 1 og 2. Regnvandsbassiner udføres med flade skråningsanlæg på min. 1:8, men dog kun min. 1:5 hvor terrænforholdene gør det nødvendigt. Regnvandsbassiner udføres som naturlige søer med tilhørende beplantning (siv).
- 9.05 Der skal være adgangsmulighed med køretøjer til områdets regnvandsbassiner.

§ 10 Miljøforhold

- 10.01 Støjniveauet fra Vejtrafik på mindst én boligfacade og på udendørs opholdsarealer, altaner medregnet, må ikke overstige L_{den} 58 dB, jf. § 15.
- 10.02 Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger L_{den} 46 dB (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjsolerende konstruktioner), jf. § 15.
- 10.03 Støj fra virksomhederne i delområde 1 må ikke påføre omgivende etageboligområder en støjbelastning, der overstiger L_{den} 50 dB og omgivende åben - lav og tæt - lav boligområder en støjbelastning, der overstiger L_{den} 45 dB.

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Forud for byggemodningen skal Horsens Museum kontaktes angående muligheden for arkæologiske fund.
- 11.02 Skulle der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkomme fund af fortidsminder, skalarbejdet, som berører fundet indstilles og Horsens Museum tilkaldes.

§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

- 12.01 En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke, der med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for området.

§ 13 Grundejerforening

- 13.01 Der skal oprettes en grundejerforening for hvert delområde 1 og 2. Der er medlemspligt for alle grundejere i de respektive delområder.
- 13.02 Grundejerforeningerne skal forestå drift af egne fællesanlæg, herunder grøfter, åbne vandrender og lign., i det omfang dette ikke varetages af de respektive forsyningsselskaber. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse for så vidt angår støjafskærmning placeret på vejareal udfor de pågældende delområder. Grundejerforeningen for delområde 1 bidrager derudover til driften af fælles regnvandssystem beliggende i delområde 2 med en forholdsmæssig andel efter bruttoetageareal.
- 13.03 Horsens Kommune kan til enhver tid kræve grundejerforeningerne oprettet.
- 13.04 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Horsens Kommune.

Særskilt for delområde 1 gælder:

- 13.05 Rettigheder og pligter svarer til bruttoetagearealer. Andels-, ejerlejlighedsforeninger og lignende repræsenteres i henhold til deres vedtægter

Særskilt for delområde 2 gælder:

- 13.06 Grundejerforeningen i delområde 2 kan tilslutte sig grundejerforeningen indenfor lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke.
- 13.07 Grundejerforeningen i delområde 2 skal bidrage forholdsmæssigt (efter antal boliger) til drift af fællesanlæg, herunder stamvej og regnvandssystem, som betjener både delområde 2 og naboområdet indenfor lokalplan 5 - 2010.
- 13.08 Grundejerforeningen i delområde 2 kan frasige sig forpligtigelsen i § 13.07, hvis grundejerforeningen i naboområdet indenfor lokalplan 5 - 2010 ikke bidrager forholdsmæssigt til drift af fælles fællesanlæg i delområde 2, som betjener begge områder (herunder grøfter, åbne vandrender og lign. som ikke varetages af de respektive forsyningselskaber).
- 13.09 Rettigheder og pligter svarer til antal boligenheder. Andels-, ejerlejlighedsforeninger og lignende repræsenteres i henhold til deres vedtægter

§ 14 Skiltning

- 14.01 For skiltning i delområde 1 gælder enslydende bestemmelser som i lokalplan 150 for de ydre indfaldsveje.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

- 15.01 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før der er etableret den nødvendige støjafskærmning ved Skanderborgvej og det er dokumenteret, at § 10.01 og 10.02 om støj på facader og udendørs opholdsarealer samt i beboelse kan overholdes.
- 15.02 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før der er etableret den nødvendige støjafskærmning mod Gl. kirkevej beskrevet i § 7.06.
- 15.03 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før den forholdsmæssige del af fællesanlæg beskrevet i § 7.07 og § 7.13 er etableret.

§ 16 Tilladelser og dispensationer

- 16.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 17 Lokalplanens retvirkninger

- 17.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.
- 17.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15 og § 18.
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.
- 17.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

§ 18 Påtaleret

- 18.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 14. december 2010
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

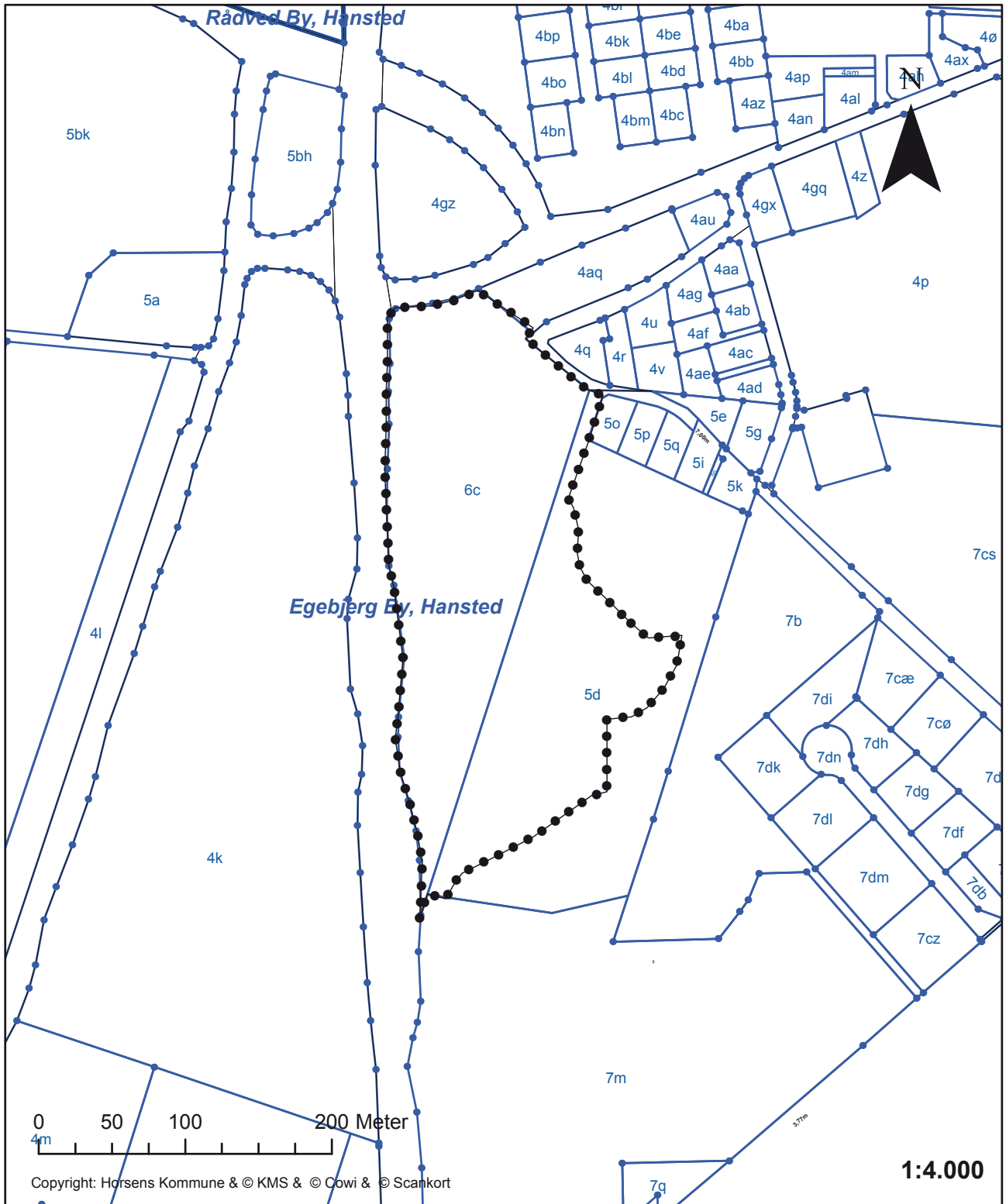
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 22. marts 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 22. december 2010
Endelig offentliggjort d. 6. april 2011

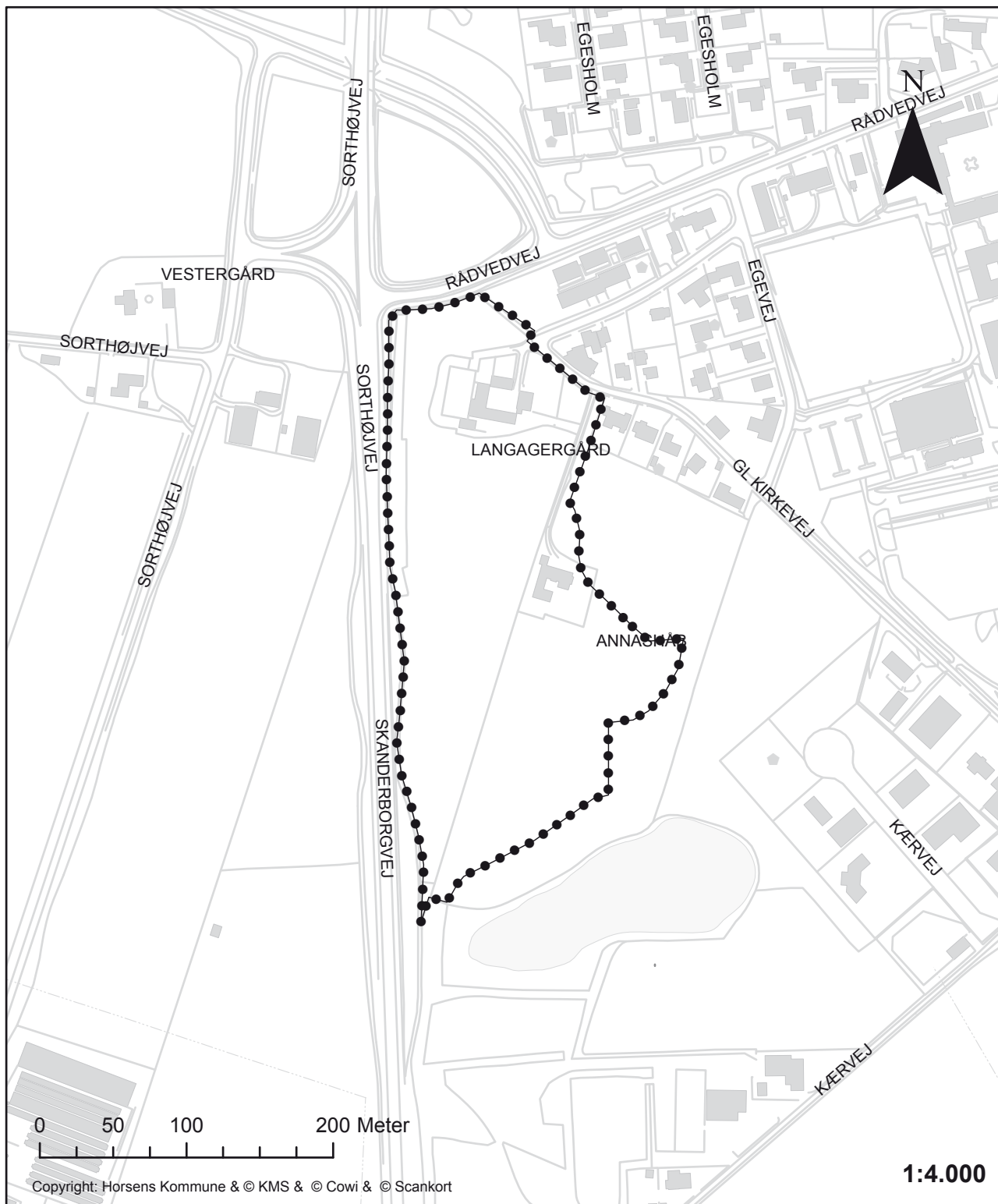


Copyright: Horsens Kommune & © KMS & © Cowi & © Scankort

1:4.000

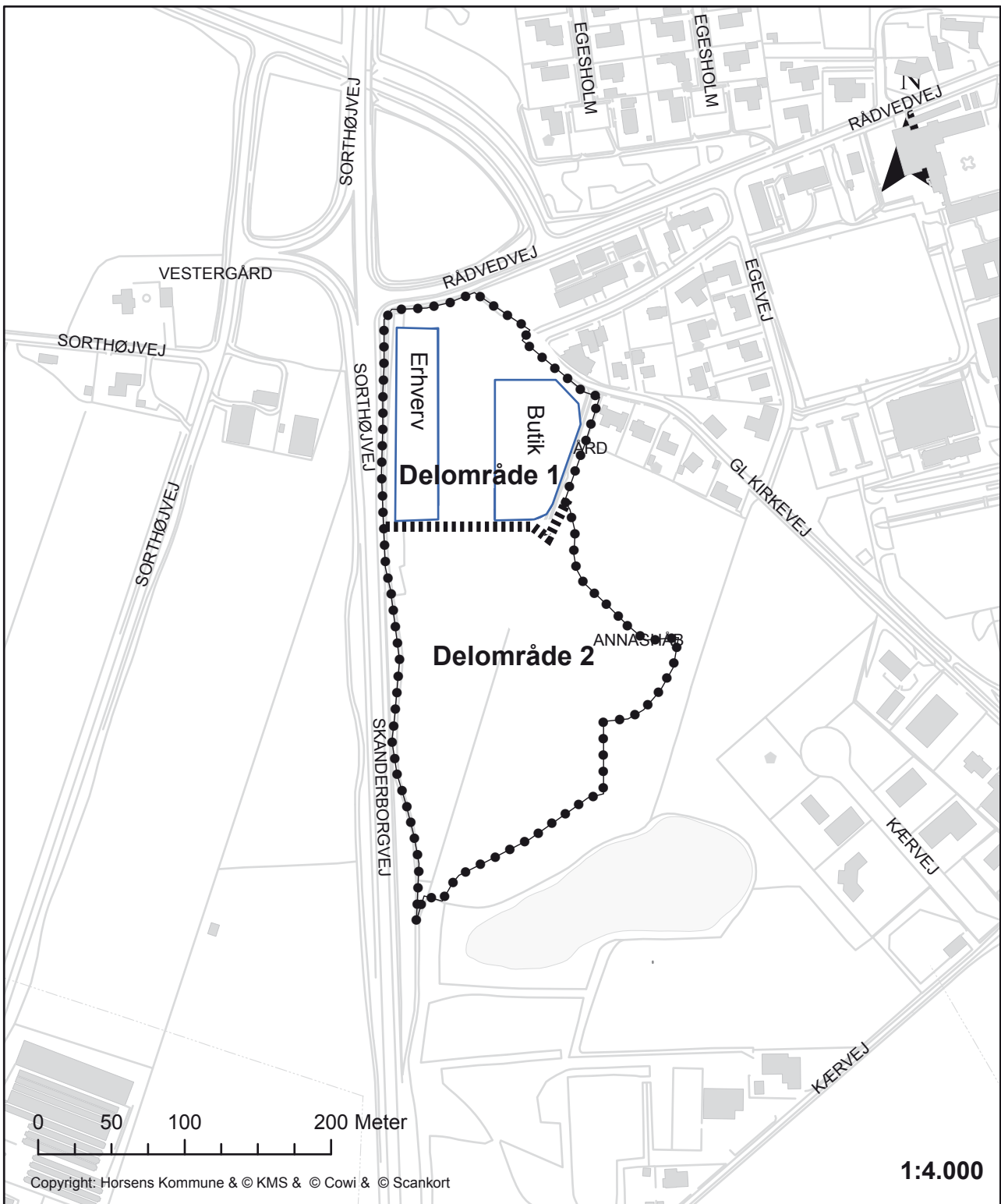
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Marts 2011



••••• Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Marts 2011



●●●●●●●●	Lokalplangrænse	Fremtidige forhold Kortbilag 3 Horsens Kommune Teknik & Miljø Marts 2011
	Delområdegrænse	
	Byggefelt	



Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Marts 2011



Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29
Telefax: 76 29 27 42

teknikogmiljo@horsens.dk
www.horsenskommune.dk

HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
